

Årsredovisning

för

Brf Syrenen 2

716402-1250

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Syrenen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening och marken innehas med äganderätt. Föreningen är en del av Samfällighetsföreningen Syrenen som förvaltar och sköter parkering och garage. Föreningen har 18% av samfälligheten. Föreningen har en aktuell underhållsplan som är under omarbetning.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhåfts av Rådek KB. Fastighetsskötseln sköts av medlemmarna och trappstädning har utförts av Städhem Eskilstuna AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 10 stycken fördelade på 8 stycken lägenheter och en lokal. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Per Båverud
Sekreterare	Ulla-Britt Hagelin
Ledamot	Monica Nordqvist
Ledamot	Bo Johansson

Suppleant	Per Axelsson
	Lennart Gustavsson

Revisor	Anita Ståhlberg
---------	-----------------

Valberedning	Britta Båverud, sammankallande
--------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit två stycken protokollförda sammanträden samt en ordinare föreningsstämma 250610.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Syrenen 2
Adress: Ruddammsgatan 10
Byggår: 1989
Taxeringsvärde: 12 033 000 kr varav byggnadsvärde 8 934 000 kr
Lägenhetsfördelning: 12 lägenheter varav 4 lokaler fördelade på en huskropp
Total boyta: 1 000 m² fördelade på bostäder 664 m² och lokaler 336 m²
Fastighetens areal: 1 506 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	2 st
4 rum och kök	2 st

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förlusten från 2024 har vänts till ett plusresultat under 2025.
- Föreningen har skrivit om två lån vilket har lett till ökade räntekostnader.
- Inga större reparationer eller renoveringar har utförts.

Övrigt

- Traditionellt julbord på Pilkrogs Vårdshus

Tidigare år

2024

- Ventilationsarbete är utfört på förskolans lokaler.
- En renovering av hissen har utförts under året och betalningen har gjorts från föreningens kassa.
- Föreningen tecknade ett nytt serviceavtal med Schneider, angående ventilation och värme. Det nya avtalet innebär en betydlig sänkning av priset på serviceavtalet.

2023

- Modernisering och renovering av fastighetens hiss påbörjades.
- Obligatorisk ventilationskontroll och ventilationssanering i början av året.
- Miljöinspektion i förskolans lokaler vilket leder till ventilationsarbeten under början på 2024.
- Föreningen fick teckna ett nytt elavtal efter att ha haft ett längre bundet avtal, det nya avtalet har en bindningstid på ett år.

2022

- Byte av balkongskivor och målning av dessa.
- Målning av träutbyggnaden på förskolan.
- Utbyte av trästaket på gården- staketet mot villorna.
- Försäkringsskada i en lägenhet - anledningen var ett sprucket element.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	755	719	719	719	719
Resultat efter finansiella poster	106	-221	-73	18	56
Nettomarginal (%)	14,0	-30,7	-10,1	2,5	7,8
Soliditet (%)	25,6	24,5	26,4	27,3	26,9
Balansomslutning	8 102	8 032	8 297	8 284	8 340
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	719	719	719	719
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 634	5 698	5 762	5 762	5 827
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 634	5 698	5 762	0	0
Räntekänslighet (%)	7,5	7,9	8,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	201	161	138	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	100,0	100,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	183	156	177	0	0

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	962 289	621 098	608 483	-220 954	1 970 916
Disposition av föregående års resultat:			-220 954	220 954	0
Avsättning fond enl. stämma		23 862	-23 862		0
Årets resultat				105 796	105 796
Belopp vid årets utgång	962 289	644 960	363 667	105 796	2 076 712

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	363 667
årets vinst	105 796
	469 463

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll minst 0,3% av taxeringsvärdet i ny räkning överföres	26 802
	442 661
	469 463

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	754 997	719 064
Övriga rörelseintäkter		2 385	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		757 382	719 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-470 189	-786 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 258	-77 264
Summa rörelsekostnader		-547 447	-863 941
Rörelseresultat		209 935	-144 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 199	-76 188
Summa finansiella poster		-104 139	-76 077
Resultat efter finansiella poster		105 796	-220 954
Resultat före skatt		105 796	-220 954
Årets resultat		105 796	-220 954

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 628 980	6 706 238
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 628 980	6 706 238
Summa anläggningstillgångar		6 628 980	6 706 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 293	135 486
Övriga fordringar		3 210	31 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 700	4 496
Summa kortfristiga fordringar		162 203	171 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 310 608	1 154 327
Summa kassa och bank		1 310 608	1 154 327
Summa omsättningstillgångar		1 472 811	1 326 149
SUMMA TILLGÅNGAR		8 101 791	8 032 387

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

962 289

962 289

Fond för yttre underhåll

644 960

621 098

Summa bundet eget kapital

1 607 249

1 583 387

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

363 667

608 483

Årets resultat

105 796

-220 954

Summa fritt eget kapital

469 463

387 529

Summa eget kapital

2 076 712

1 970 916

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

4 015 680

3 158 641

Summa långfristiga skulder

4 015 680

3 158 641

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

1 618 289

2 539 588

Förskott från kunder

12 472

0

Leverantörsskulder

31 687

36 496

Skatteskulder

3

31 410

Övriga skulder

83 043

57 612

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

263 905

237 724

Summa kortfristiga skulder

2 009 399

2 902 830

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 101 791

8 032 387

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		105 796	-220 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		77 258	77 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		183 054	-143 690
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 807	2 571
Förändring av kortfristiga fordringar		28 426	-536
Förändring av leverantörsskulder		-4 809	68
Förändring av kortfristiga skulder		32 678	20 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten		220 542	-121 320
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-64 260	-64 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 260	-64 260
Årets kassaflöde		156 282	-185 580
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 154 327	1 339 907
Likvida medel vid årets slut		1 310 609	1 154 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	523 313	498 393
Momspliktiga lokaler	231 693	220 660
Öresutjämning	-9	11
	754 997	719 064

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme samt basutbud TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Lokalhyra	8 400	8 400
El	67 679	71 815
Värme	106 061	94 955
Vatten och avlopp	42 850	34 222
Renhållning	15 769	19 998
Trappstädning inhyrd	37 769	34 458
Reparation och underhåll	29 398	105 043
Hisskostnader	9 419	10 478
Larm, hiss- och porttelefon	682	683
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	31 562	31 410
Fastighetsförsäkringar	18 598	17 695
Serviceavtal	15 048	24 235
Gemensam TV-anläggning, bredband	15 347	15 238
Planerat underhåll	0	241 970
Övriga föreningskostnader	20 798	20 710
Administrationskostnader	45 528	52 431
Bankkostnader	5 281	2 935
	470 189	786 676

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 386 075	8 386 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 386 075	8 386 075
Ingående avskrivningar	-1 679 837	-1 602 573
Årets avskrivningar	-77 258	-77 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 757 095	-1 679 837
Utgående redovisat värde	6 628 980	6 706 238
Bokfört värde byggnader	5 968 670	6 045 928
Bokfört värde mark	660 310	660 310
	6 628 980	6 706 238

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 059	21 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 059	21 059
Ingående avskrivningar	-21 059	-21 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 059	-21 059
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,160	2025-10-30		2 475 328
Stadshypotek	1,040	2026-07-30	1 571 345	1 588 661
Stadshypotek	3,150	2027-01-30	1 616 080	1 634 240
Stadshypotek	2,900	2028-10-30	2 446 544	
			5 633 969	5 698 229
Kortfristig del av långfristig skuld			1 618 289	2 539 588

5 312 669 kr förväntas förfalla senare än 5 år efter balansdagen i nuvarande amorteringstakt.

Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 234 000	10 434 000
Varav i eget förvar		200 000
	10 234 000	10 634 000

Noten om ställda säkerheter är felaktig i föregående års årsredovisning men är justerad från 2025 därför skiljer sig beloppen åt.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 671	16 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 679	18 098
Förutbetalda/aviserade avgifter	223 555	203 232
	263 905	237 724

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat om att en höjning av månadsavgifterna med 10% ska ske under 2026. En OVK ska genomföras i januari och det brukar tyvärr innebära att en del oförutsedda utgifter tillkommer. Styrelsen har därför satt av pengar för det ändamålet. Inga planerade renoveringar för 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Eskilstuna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Båverud
Styrelseordförande

Ulla-Britt Hagelin
Styrelseledamot

Monica Nordqvist
Styrelseledamot

Bo Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anita Stålberg
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 12:52

SENT BY OWNER:

Ida Nyman • 28.04.2026 07:49

DOCUMENT ID:

SkzGD9TaaWg

ENVELOPE ID:

H1bzbvq6apbe-SkzGD9TaaWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Syrenen 2 för 20250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

188f883591035956fa329b2850bc2b8e604262e8571d85a13bec823def6e8ad1561dee4b86a879c1b671d01fc907340776e45bd238a9de4ca48c5b2037362636

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Bo Johansson bossebuick@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:56 28.04.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/11) IP: 94.191.152.194
2. PER BÅVERUD per.baverud@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:05 28.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/15) IP: 83.255.17.235
3. Monica Elisabeth Nordqvist monica.nordqvist69@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:42 29.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/17) IP: 83.255.17.162
4. ULLA-BRITT KRISTINA HAGELIN u_hagelin@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 18:10 29.04.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/17) IP: 2.67.210.103
5. ANITA BIRGITTA SKÖLDIN-STÅLBERG anista39@outlook.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:52 29.04.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/12/19) IP: 92.34.237.239

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed